MANUAL DO MUTUÁRIO E DA CASA PRÓPRIA

APRESENTAÇÃO

A construção de moradias populares associada à iniciativa de valorização humana do mutuário que a recebe é a filosofia que orienta o trabalho da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG, empresa do Governo do Estado responsável por executar o Programa Lares – Habitação Popular (PLHP) e reduzir o déficit habitacional acumulado há décadas. Por essa razão, você, mutuário que se torna agora um membro da imensa família da Companhia, pode ter a certeza de que o nosso relacionamento não irá se encerrar na solenidade de entrega da chave da sua casa própria. Ele será permanente e prazeroso, tanto para você quanto para nós.

Nossa convicção baseia-se num princípio simples, mas cultivado com muito carinho pela COHAB-MG: o de combinar sempre a construção de moradias com a promoção da qualidade de vida e o estímulo do resgate da cidadania dos mineiros, principalmente as famílias de baixa renda, que constituem o público-alvo do programa habitacional do Estado.

Estamos certos de que, a partir de agora, você e a sua família se juntarão a nós para que possamos cada vez mais ajudar outros mineiros a também receberem o benefício da casa própria. Sua responsabilidade é tão grande quanto a nossa, principalmente ao manter em dia suas obrigações para com a COHAB-MG. É da pontualidade do pagamento de suas mensalidades que a Companhia terá condições de continuar construindo e realizando os sonhos de outras famílias

OBJETIVOS DESTE MANUAL

como o sonho da sua família que, hoje, se torna realidade
Este manual contém informações importantes para você e sua família. Leia-o com atenção, guarde-o com carinho, assim como os documentos da sua moradia, e consulte-o sempre que tiver alguma dúvida.

Aqui, você encontrará informações que orientarão o seu relacionamento com a COHAB-MG, com os vizinhos e a comunidade local, além de dicas de saúde, prevenção de doenças, cuidados com o seu bem-estar e instruções para a correta utilização, conservação e manutenção das instalações e equipamentos da sua nova moradia.

O Manual do Mutuário e da Casa Própria também facilitará tarefas da maior importância, como distinguir os defeitos de construção da casa própria, de responsabilidade da construtora; e os de mau uso, de responsabilidade do mutuário.

Todos os esclarecimentos aqui contidos objetivam orientar procedimentos, facilitar a solução de dúvidas, evitar equívocos e promover a harmonia no convívio familiar e com os vizinhos e a comunidade.

DICAS PARA SEU BEM-ESTAR

CUIDADOS GERAIS

A COHAB-MG faz questão de colaborar com você, mutuário, nesta nova etapa que se inicia em sua vida. Procure seguir sempre alguns conselhos fundamentais para a sua família viver cada vez melhor.

- Conserve sua casa limpa. Casa limpa, família bem educada e feliz.
- Um jardim ou uma horta garante momentos de prazer e de convívio saudável, além de flores e alimentos de qualidade.
- Mantenha sempre tampada sua caixa d'água. Lave-a a cada seis meses. Em caixa tampada não entra Dengue.
- Água parada em pneus, garrafas, vasos de plantas e outros recipientes também é moradia do mosquito da Dengue. Este é um vizinho indesejável. Traz doença. Esvazie esses recipientes e deixe-os de boca para baixo.
- Seu quintal é um espaço de convivência de familiares e amigos. Mantenha-o limpo e seco, principalmente se criar algum animal doméstico.

CUIDADOS COM A SUA SAÚDE

Assim como a sua casa própria, o seu corpo é também a sua morada. É necessário que ele seja bem cuidado, de modo a estar sempre saudável.

- Se sentir algum sintoma de doença ou indisposição, procure o Centro de Saúde do seu Conjunto ou o hospital mais próximo.
- Nunca tome remédios por conta própria ou mesmo recomendados por amigos.
- As campanhas de vacinação do Governo do Estado previnem doenças e garantem a qualidade de vida. Participe de todas elas.
- Seu corpo agradecerá se você se alimentar nas horas certas. E praticar exercícios físicos também.
- Leite fervido e água tratada são bem-vindos. Nunca coma alimentos crus sem antes lavá-los em água tratada.
- Escove corretamente os dentes. Uma boa dentição é sinal de vida saudável e sentimento de auto-estima elevado.
- Lave sempre as mãos antes de preparar alimentos, comer, trocar as fraldas do bebê e após usar o banheiro.

CUIDADOS COM O LIXO

O lixo é um dos principais responsáveis pelos prejuízos provocados no meio ambiente. É dever e responsabilidade de todos acondicioná-lo bem e contribuir para que tenhamos um espaço de convivência sem poluição e um meio ambiente preservado e saudável. As futuras gerações agradecerão. Portanto, a COHAB-MG recomenda a você, mutuário, que:

- Acondicione o seu lixo comum em sacos plásticos e o deposite em lixeira. Evite jogar lixo em lotes vagos, esquinas, ruas, praças, rios, córregos, bueiros, no seu quintal e no do vizinho.
- Cobre do administrador público a implantação de coletas seletivas de vidro, plástico, metal, papel e material orgânico de usinas de reciclagem de lixo.
- Ao ser atendido, separe o material cortante, como vidros quebrados, agulhas ou metais, de outros orgânicos, tais como papéis ou sobras de comida, embalando-os separadamente.

- Não jogue na pia o óleo usado no preparo da comida. Acondicione-o em vidros usados, para posterior descarte no lixo.

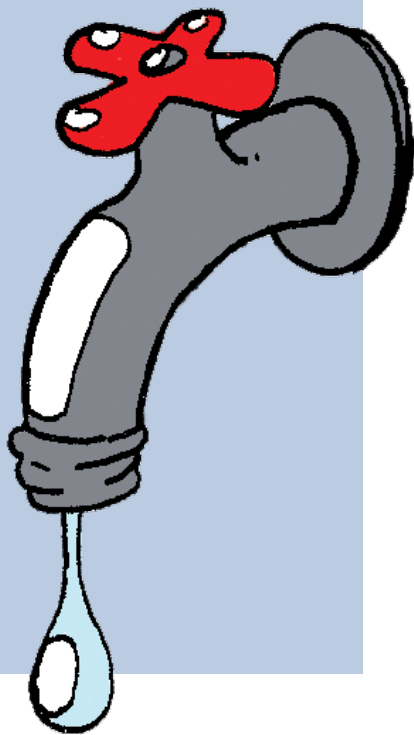
Agindo assim, você contribui para um mundo sem lixo e melhor.

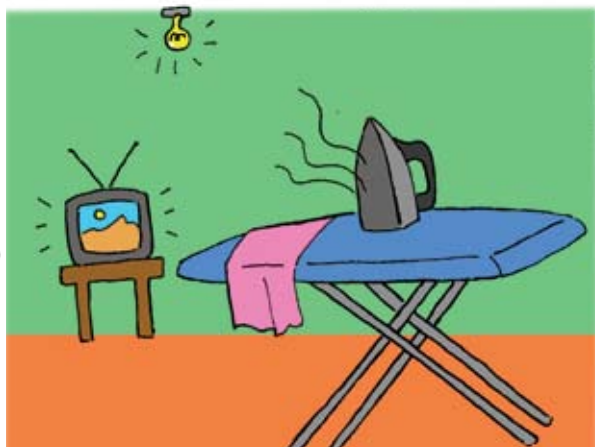
CUIDADOS COM A ÁGUA, O ESGOTO E A ENERGIA ELÉTRICA

A água é um líquido precioso e indispensável à vida humana. Por isso, nunca a desperdice.

- Evite deixar torneiras pingando.
- Evite lavar veículos e passeios diariamente. Programe com o seu vizinho do lado para lavarem juntos.
- Evite banhos demorados.

No caso do esgoto, evite jogar dentro dos vasos, tanques e pias: cigarros, grampos, absorventes, cascas de verduras e legumes, sobras de comida e outros objetos que, ao perderem sua utilização, devam ir para o lixo.

- Verifique, mensalmente, o estado de sua caixa de gordura. Faça a limpeza e coloque o material retirado em sacos plásticos, jogando-o no lixo.

Para economizar energia elétrica, o mutuário deve observar estas recomendações básicas:

- Não deixe luzes acesas em ambientes que não estejam ocupados.
- Evite banhos prolongados.
- Use seu chuveiro de acordo com a estação do ano.
- Evite que a porta de sua geladeira permaneça aberta.
- Espere os alimentos esfriarem, antes de colocá-los na geladeira.
- Acumule a quantidade suficiente de roupa descrita no manual da máquina de lavar quando for usá-la.
- Quando for o caso de passar a roupa, faça-o também em quantidade suficiente para que o ferro seja utilizado de uma só vez.

RELACIONAMENTO MUTUÁRIO E COHAB

Ter a casa própria é o sonho de milhares de brasileiros, principalmente os de baixa renda. Você o conquistou e certamente terá muito mais tranqüilidade para construir a sua família, educar os seus filhos e garantir qualidade de vida para todos.

Ao pagar a sua prestação até a data de vencimento a cada mês, o mutuário da COHAB pelo Programa Lares - Habitação Popular (PLHP) pode se beneficiar do bônus mensal. Ele ganha um desconto no valor da prestação, que varia conforme a renda per capita da sua família.

O objetivo do PLHP é criar condições de acesso das famílias de baixa renda a moradias seguras, dignas e saudáveis: famílias que moram em habitações precárias, ganham até 3 salários mínimos e que não teriam condições de adquirir a casa própria.

O pagamento em dia das prestações lhe oferecerá outros benefícios, como o seguro.

Diante desses benefícios garantidos pela Companhia, é importante ressaltar que o pagamento em dia de suas prestações, além de permitir que a COHAB-MG atenda a outros mineiros que sonham com a casa própria, assegura a sua propriedade sobre o imóvel, sem risco de ele ser retomado por via judicial.

Você também é responsável por garantir moradia para outras famílias mineiras.

SEGURO

Manter o financiamento em dia, garante a cobertura do Seguro nas situacões abaixo descritas.

PARA A MORADIA

A Seguradora cobre sinistros, como incêndio, enchente, destelhamento, explosão, desmoronamento total ou parcial ou ameaça comprovada de desmoronamento. Mas, esses danos somente serão cobertos se tiverem causas externas e não forem causados pelos proprietários.

PARA O MUTUÁRIO

Em caso de morte ou invalidez permanente, o financiamento é quitado automaticamente.

OBSERVAÇÃO

1. O Seguro não cobre desgaste pelo tempo e uso da casa.
2. As ocorrências que têm cobertura do Seguro devem ser comunicadas com urgência à COHAB-MG.
3. A ampliação do imóvel somente poderá ser feita mediante projeto aprovado na prefeitura de sua cidade. A obra deve ser comunicada também à Seguradora. Assim, você evita transtornos futuros.

A parte do imóvel que for ampliada ou que tiver mudanças estruturais não será coberta pelo Seguro.

Caso aconteça algum sinistro, ligue para o telefone 3299-8575, ou procure um escritório regional. Tenha em mãos o número do contrato do imóvel e o boleto da última prestação. Lembre-se que o contrato tem que estar ativo.

TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL E REFINANCIAMENTO

A COHAB-MG permite que você faça a transferência do financiamento do seu imóvel para outra pessoa sob as condições abaixo.

- O novo mutuário tem que atender a todos os critérios exigidos pela Companhia para o refinanciamento.
- O imóvel não pode ter nenhuma prestação em atraso.
- É necessário que todo o processo seja acompanhado por técnicos da COHAB-MG.

Mesmo assim alertamos! Pense bem antes de decidir dispor de um dos bens mais preciosos para sua família: a casa própria.
Contato: (31) 3299-8527 ou 3299-8540.

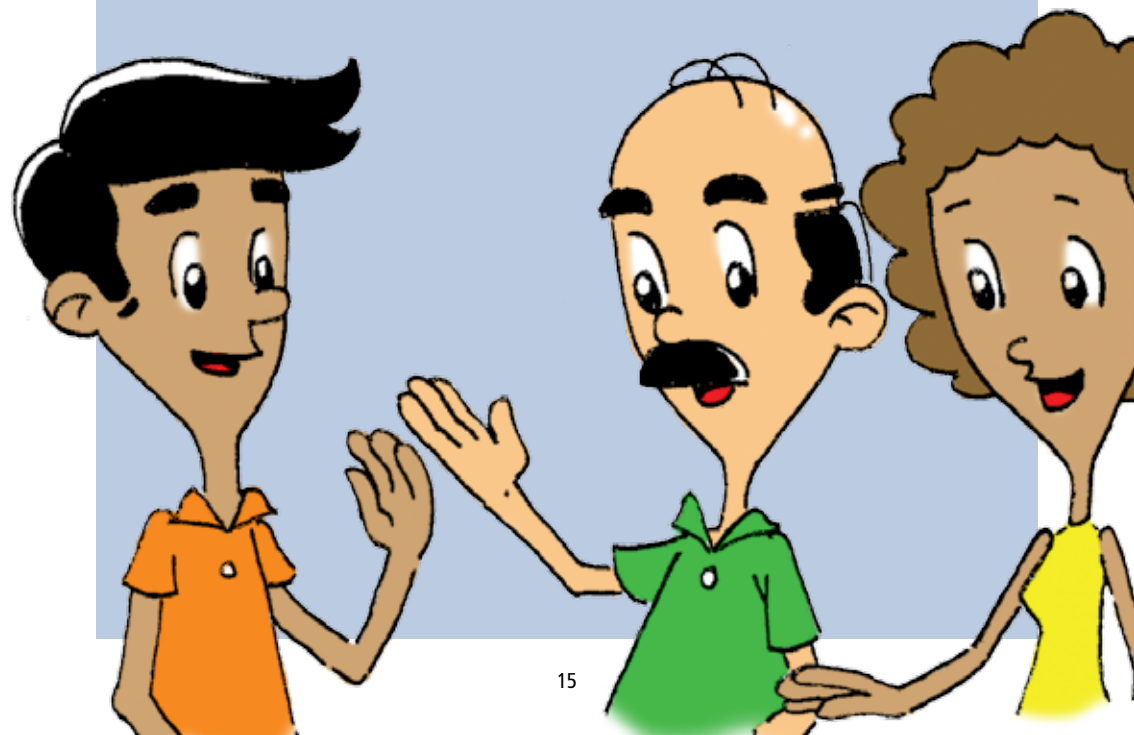
RELACIONAMENTO MUTUÁRIO E COMUNIDADE

A VIDA EM COMUNIDADE

A sabedoria popular diz que o seu direito termina onde começa o do seu vizinho. Quem respeita as regras básicas de cordialidade, estimula o equilíbrio nos relacionamentos e contribui para que o espaço de convivência seja pacífico e saudável.

Juntamente com as prefeituras, a COHAB-MG vai participar do processo de desenvolvimento comunitário dos conjuntos habitacionais, incentivando a criação de instrumentos que permitam ao mutuário – trabalhando conjuntamente com as Associações de Moradores – criar espaços de relacionamento, tais como: oficinas de artes, grupos de teatro e dança. Vai também dar suporte técnico para a implantação de hortas, padarias e docerias comunitárias e oficinas de artesanato, como forma de gerar renda dentro do próprio Conjunto para os moradores que, porventura, estejam desempregados. Tudo isso somente alcançará êxito se você observar regras básicas, como:

- Respeite os direitos dos seus vizinhos, pois só assim eles respeitarão os seus.
- Cuide com carinho da sua moradia, mas tenha o mesmo carinho ao tratar das áreas comuns do Conjunto Habitacional: praças, ruas, jardins, escolas, igrejas, posto de saúde, posto policial, escolas e quadras esportivas.

- Ouça o som em altura moderada, não promova algazarras e outras manifestações que interfiram na vida em comum do Conjunto são exemplos do cidadão que sabe viver em comunidade.
- Participe da vida comunitária de seu Conjunto. Vá às reuniões da Associação dos Moradores. Sua presença é fundamental para que todo o grupo consiga conquistar, junto aos órgãos públicos, benefícios como: escolas, estradas, postos policiais e de saúde.

ASSOCIAÇÕES DE MORADORES E PODER PÚBLICO

Somente a união faz a força. Tão logo você receba as chaves da sua moradia e se estabeleça, é muito importante que você comece a pensar na criação de uma Associação Comunitária do seu Conjunto Habitacional.

Qual a razão disso? Somente através da união dos diversos interesses dos moradores do Conjunto, a comunidade que agora se forma terá condições de levar e obter êxito em suas solicitações ao Poder Público, seja ele municipal, estadual ou federal.

Uma escola para seus filhos, um posto de saúde para toda a coletividade, um posto policial para garantir segurança para o Conjunto e o bairro em que ele está instalado, um reparo numa rua de acesso ao Conjunto ou a implantação de um programa de desenvolvimento social em seu Conjunto. Todas essas reivindicações somente podem ser encaminhadas às esferas competentes através das Associações Comunitárias de Moradores. Elas são os instrumentos de luta para agir em benefício de todos.

COMO FORMAR ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS DE MORADORES

É necessário que um grupo de moradores de cada Conjunto siga os seguintes passos:

- Convocar uma assembléia geral com todos os moradores para criar a Associação. Nessa assembléia, deverá ser formada uma chapa inicial com a definição dos nomes de diretores e a data da eleição.

- Registrar em ata a primeira assembléia.
- Posteriormente, emitir uma carta-convite a todos os moradores do Conjunto, definindo dia, hora, local e os objetivos da reunião.
- Ao mesmo tempo procurar a prefeitura municipal do seu município para formalizar a eleição, que deverá ser realizada num prazo de 20 dias, de acordo com edital definido pelo poder público e a Assembléia da Associação.
- Após a eleição, será a vez da posse dos eleitos e da definição do Estatuto que conterá as orientações básicas de funcionamento da Associação. A partir daí, ela estará apta a obter seu registro legal. É necessário que se leve ao Cartório de Registro Civil três cópias do Estatuto em papel timbrado da Associação; o registro da Assembléia Geral, Eleição, Estatuto e Posse em livro de Ata Original. E, por último, a lei exige pagamento das taxas de cartório.

UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA CASA PRÓPRIA

VOCÊ E SUA CASA NOVA

Sua família acaba de receber uma moradia que tem como características de construção: dois quartos, uma sala, um banheiro e lavabo, uma cozinha e área de serviços. Tudo isso construído em padrão de qualidade definido por técnicos da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.

Antes da entrega das chaves da sua moradia, técnicos da COHAB-MG e da construtora responsável pelas obras do Conjunto Habitacional promoveram, juntamente com VOCÊ, a vistoria na sua casa.

Entretanto, pode haver a necessidade de se promover retoques. Mas, você deve conhecer bem as características de sua casa, pois somente os defeitos de construção serão reparados pela COHAB-MG, após nova vistoria detalhada dos nossos técnicos e da construtora responsável pela obra. Essa vistoria será acompanhada por você.

Por essa razão, você precisa preencher o formulário do “TERMO DE VISTORIA DA UNIDADE PELO PROPRIETÁRIO”, que lhe será entregue pelos técnicos da COHAB-MG. Nele, você irá registrar eventuais ocorrências, como estado dos pisos, revestimentos e demais aspectos da construção. Você ainda poderá relatar o real funcionamento de todos os itens, acessórios, equipamentos e materiais usados no seu imóvel.
As anormalidades constatadas deverão ser comunicadas à COHAB-MG.

COMO CONSERVAR SUA CASA

A juventude e a vitalidade de um imóvel somente serão preservadas com a conservação; tarefa que terá que ser executada por você e os demais membros da sua família. A partir do momento em que recebe as chaves e toma posse de seu imóvel, a responsabilidade pela conservação é sua. A construtora, porém, mantém as garantias legais que assumiu, definidas em contrato. Entretanto, o uso incorreto de instalações e equipamentos pode lhe causar despesas inoportunas e a perda da garantia do seguro.

O QUE TENHO QUE FAZER PRIMEIRO?

Para comodidade sua e de sua família, é necessário que, tão logo receba as chaves de sua moradia, tome as providências abaixo listadas.

ENERGIA ELÉTRICA

Através do telefone 0800 310196, solicite à CEMIG a ligação de energia elétrica de sua casa. Forneça seu endereço completo, seu nome, número do CPF e de documento de identidade. Informe também a rede e o tipo de chave que alimenta a sua casa. Exemplo: rede monofásica de 127 volts e chave de 70 ampères. Confirmada a ligação

de energia elétrica, acione a chave existente na caixa de medição que se localiza em frente da sua casa.

Em seguida, acione todas as chaves do QDC – Quadro de Distribuição de Circuitos, instalado atrás da porta da sua cozinha.

ÁGUA

Ao mesmo tempo em que você pede a ligação de energia elétrica, cuide também do fornecimento de água potável para a sua moradia. Ligue para o escritório da Copasa ou do serviço de água e esgoto do seu município. Tenha em mãos a Certidão de Número do Imóvel expedida pela Divisão de Cadastro da prefeitura municipal. Esse documento irá confirmar o seu endereço completo. Forneça ainda nome e número do seu CPF.

MÓVEIS E APARELHOS ELETRODOMÉSTICOS

Os vãos das portas da sala e da cozinha medem 2 metros e 10 de altura por 80 centímetros de largura. E os vãos dos quartos medem 2 metros e 10 de altura por 70 centímetros de largura. Antes de mudar para a sua casa, verifique se seus móveis e aparelhos domésticos passam pelas portas e se cabem nos cômodos.

CHUVEIRO ELÉTRICO

A ligação do seu chuveiro na rede elétrica deverá ser feita com conector cerâmico ou de plástico. Ele deverá ser de 127 volts com potência de 4.400W.

LUMINÁRIAS

Utilize lâmpadas fluorescentes para 127 volts.

APRENDENDO A IDENTIFICAR DEFEITOS

Defeito significa qualquer alteração física que prejudique a aparência ou o funcionamento de alguma parte de sua casa. Veja aqui diferentes tipos de DEFEITOS.

- **Defeito aparente:** como o próprio nome diz, é o defeito visível numa vistoria preliminar.
- **Defeito de fácil constatação:** é facilmente identificado em um primeiro contato.
- **Defeito aparente com uso:** é aquele que só será identificado com o uso do equipamento.
- **Defeito de difícil constatação:** dificilmente identificado, mas pode surgir com o uso constante ou prolongado do equipamento.
- **Defeito oculto:** encoberto ou escondido, a sua causa é difícil de ser descoberta.

Apesar de ter sido usado material de qualidade e procedência na construção de sua moradia, defeitos podem surgir com o decorrer do tempo. Isso não significa, entretanto, defeitos de construção, pois todo o material tem duração limitada pelo desgaste natural do seu uso.

A construção somente será classificada como defeituosa quando ocorrer defeitos legitimamente inesperados. Se esse fenômeno decorrer do desgaste habitual e natural do equipamento, a construtora não poderá ser responsabilizada. A construtora não pode se responsabilizar também pelos serviços, obras e reparos feitos por terceiros não credenciados. E nem por danos provocados por causas naturais: chuvas, vendavais, ciclones, quedas de árvores, raios, etc. Esses danos - destelhamentos, por exemplo - podem ser cobertos pelo Seguro.

IMPORTANTE: são de responsabilidade do proprietário os defeitos surgidos por uso incorreto e má conservação do imóvel, especialmente por desobediência às prescrições determinadas nesse contrato de financiamento e neste Manual da Casa Própria.

Acompanhe a tabela com o resumo dos principais e mais freqüentes defeitos que podem ocorrer em um imóvel.

ÁREA	DEFEITO	CLASSIFICAÇÃO
Estrutura	Trincas na vertical	Defeito aparente
Alvenaria	Rachaduras	Defeito de difícil constatação
Telhado	Quebrado ou com telhas trincadas	Defeito de fácil constatação
Revestimento e pisos	Fendas na massa de reboco	Defeito aparente
	Trincas no revestimento de gesso ou massa	Defeito aparente
	Cerâmica trincada ou empenada	Defeito aparente
Pinturas	Danificadas	Defeito aparente
Esquadrias, janelas e portas	Defeitos aparentes em componentes empenados	Defeito de fácil constatação
Instalações elétricas	Defeito do equipamento	Defeito aparente com o uso
Instalações hidrossanitárias	Vazamentos, entupimentos	Defeito aparente com o uso
Caixa d'água	Vazamento ou infiltração	Defeito de difícil constatação
Estrutura do telhado	Empenos	Defeito aparente com o uso

Os prazos de garantia dos materiais e equipamentos que apresentarem defeitos aparentes ou de fácil constatação e dos com defeitos ocultos serão definidos pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor.

TABELA DE GARANTIA

A manutenção periódica dos equipamentos e instalações da sua moradia é uma boa iniciativa para você manter a boa qualidade do seu lar. Todo componente danificado ou quebrado deve ser substituído imediatamente para assegurar a garantia dos demais itens. O prazo útil previsto para as obras e serviços começa a ser contado a partir da data de emissão do HABITE-SE ou da assinatura do TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

OBRAS E SERVIÇOS DO IMÓVEL

Como já destacamos, a parte do imóvel que for ampliada ou que tiver mudanças estruturais não será coberta pelo Seguro.

A colocação de armários embutidos, mudança de revestimentos, abertura de vãos e outras obras complementares só poderão ser feitas após o recebimento de suas chaves. Mesmo assim, esses serviços deverão observar alguns critérios, como:

- Não faça, em hipótese alguma, alterações que impliquem em demolição parcial ou total de partes estruturais da casa ou das instalações hidráulicas e elétricas.
- A estrutura das alvenarias e das lajes não suporta sobrecarga. É proibida a construção de um segundo pavimento em sua moradia.
- Podem ser realizados, sem a necessidade de comunicar à prefeitura ou à COHAB, os seguintes tipos de reforma: pintura, telhas, instalações elétricas ou hidráulicas, trocas de piso, portas e janelas (sem mudá-las de lugar).

MANUTENÇÃO: O QUE É?

A manutenção é o conjunto de iniciativas para que se preserve a funcionalidade de um equipamento ou instalação. Existem dois tipos de manutenção:

- Corretiva: como o próprio nome diz, é efetuada após a ocorrência de uma falha. Destina-se, a reparar causas e efeitos e a recolocar o equipamento ou a instalação em funcionamento normal. Conserte sempre o que estiver falhando. Mas, se você não sabe consertar, chame um profissional sério. Assim, você manterá por muitos anos a funcionalidade dos seus equipamentos. E melhor, vai evitar maiores despesas com futuros consertos.

- Preventiva: é feita em períodos pré-determinados. Ela deve ocorrer antes da possibilidade de falha ou de desgaste natural do funcionamento do equipamento ou instalação. Evita a ocorrência de fatos inoportunos em momentos inoportunos. É sempre a mais barata.

É RECOMENDÁVEL QUE VOCÊ

- Não afixe parafuso ou pregos em paredes, sem antes verificar as plantas hidráulicas ou elétricas. Este cuidado evitará que você perfure canos de água ou tubulações elétricas.
- Vistorie a rede pluvial sempre na estiagem. Existe o risco de a rede ficar entupida com folhas ou outros objetos e provocar infiltrações ou inundações.
- Evite vazamentos em torneiras. Verifique sempre a vida útil das buchas de vedação.
- Faça uma limpeza rotineira nos sifões da pia e lavatório e nos ralos do banheiro e da área de serviço. Essa iniciativa impede vazamentos e entupimentos.
- Promova a revisão periódica dos rejuntes nos azulejos.
- Faça a limpeza da caixa de gordura a cada três meses.

MANUTENÇÃO: COMO FAZER?

- Acabamento: a pintura e o acabamento garantem a boa aparência da sua casa. Fique atento para o uso de detergentes e outros produtos de limpeza. Assim, você evita desgaste em pintura por raspagem, fricção ou ação corrosiva dos referidos produtos. Importante destacar que, para uma boa manutenção da pintura de sua moradia, é necessário:
  - manter o imóvel sempre ventilado para evitar mofo, principalmente o banheiro;
  - limpar as manchas somente com pano ou esponja macia umedecida e com sabão neutro;
  - evitar o uso de álcool, lixas, palhas de aço.

- Revestimento de pisos e paredes: na limpeza dos revestimentos cerâmicos de pisos e paredes, use apenas água e sabão neutro. Evite detergentes, ácidos ou soda cáustica, pois podem eliminar rejuntamentos, provocando descolamento e infiltrações. Esses

revestimentos devem ser vistoriados anualmente. Já no revestimento em gesso é recomendável que se utilize na sua limpeza, apenas pano úmido. Não aplique água diretamente sobre a sua superfície.

- Alvenaria: paredes foram construídas em tijolos cerâmicos furados. Cuidado ao fazer furos para instalação de quadros, armários, prateleiras e outras ações que impliquem em intervenções nas paredes. Consulte as plantas hidráulica e elétrica e evite usar pregos e martelos. Prefira a furadeira com buchas e parafusos.
- Esquadrias de madeiras e metálicas: cuidado com o ato de abrir e fechar as portas. A violência poderá provocar mudanças no assentamento. Evite usar água para limpeza das esquadrias de madeiras. Prefira o pano úmido. Nas esquadrias metálicas não é recomendável o uso de palhas de aço, pois compromete a pintura e nem tampouco produtos de limpeza com poder corrosivo. Água e sabão neutro irão garantir sua durabilidade. Proceda da mesma forma nas ferragens da sua casa. Os telhados das casas são construídos com engradamento metálico. O aço utilizado na sua fabricação cria pátina (parece ferrugem), mas ela é necessária à sua proteção e não pode ser removida.
- Instalação hidrossanitária: executar a limpeza periódica da caixa d'água, do sifão da pia, das caixas sifonadas e dos ralos do banheiro.
- Instalação hidráulica: o abastecimento de água da sua moradia é controlado por registro. A tabela abaixo define a função e a localização de cada registro.

AMBIENTE	REGISTRO	LOCALIZAÇÃO	FUNÇÃO
No padrão (cavalete)	Pressão	Após o hidrômetro	Controla o abastecimento de toda a unidade habitacional
Caixa d'água	Registro água fria	Após a saída da caixa	Controla a distribuição de água para a casa toda
Banheiro	Registro Geral Água Fria – gaveta em bronze, acabamento cromado "F"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água fria de toda a residência – está identificado na canopla com a letra "F"
	Registro Geral Água Quente – gaveta em bronze, acabamento cromado "Q"	Lado esquerdo do chuveiro	Controla os pontos de água quente do banheiro – está identificado na canopla com a letra "Q"

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Em todas as casas foram instalados padrões monofásicos com entrada aérea (padrão Cemig) e no quadro de distribuição, três chaves de proteção. Elas subdividem a distribuição interna em três circuitos:

Disjuntor de 35 ampères – para o chuveiro.

Disjuntor de 20 ampères – para as tomadas da cozinha e área de serviço.

Disjuntor de 15 ampères – para as tomadas e lâmpadas da sala, quartos e banheiro.

Mais uma vez, é importante destacar que a boa qualidade de sua moradia está diretamente ligada à sua capacidade e da sua família em conservá-la e utilizá-la adequadamente. É fundamental que você evite algumas práticas que já se tornaram corriqueiras, mas que produzem prejuízos, como fugas de correntes, sobrecargas, superaquecimento dos fios e curtos-circuitos. Fique atento para os seguintes pontos:

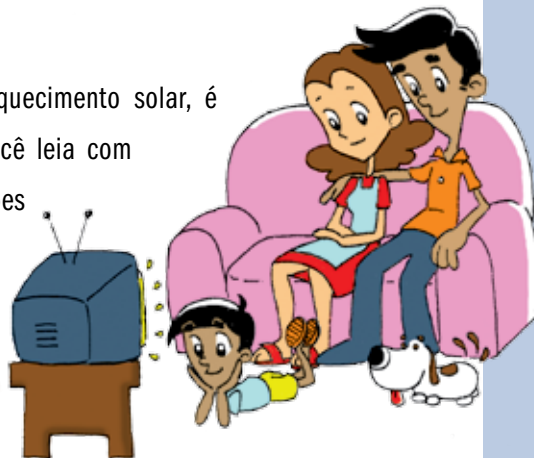
- Ligação simultânea de vários aparelhos em uma única tomada através de "tês".
- Emendas em fios malfeitas ou sem adequado isolamento. Tenha também cuidado com extensões e fios de seus aparelhos elétricos.
- Evite extensões improvisadas para equipamentos.
- Não estenda os circuitos existentes para atender ampliações executadas sem consulta a profissionais.
- Sempre analise o dimensionamento correto das chaves e fiação.
- Ao executar alguma manutenção, desligue a chave situada no padrão de energia.
- Nunca troque as chaves de proteção de sua casa por outra de maior amperagem. Isso compromete a fiação. No caso de necessitar de maior carga de energia, consulte um técnico especializado e evite prejuízos.

Importante: caso aconteça sobrecarga na fiação ou curto circuito, a chave de proteção do quadro de distribuição de energia se desligará automaticamente. Caso isso ocorra, não insista em religá-la.

Antena e telefones

Na sala, foram instalados pontos para a antena de televisão e o telefone.

Aquecedor solar

Caso sua moradia seja dotada de aquecimento solar, é necessário que, antes de utilizá-lo, você leia com a devida atenção o manual de instruções fornecido pelo fabricante do produto.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

O QUE ACONTECE SE EU DEIXAR DE PAGAR AS PRESTAÇÕES?

Trata-se de uma quebra de contrato e a COHAB-MG, após tentativas de renegociação do débito através de avisos de cobranças e notificações, poderá buscar na Justiça a reintegração de posse da moradia.

NÃO TENHO COMO PAGAR DE UMA VEZ AS PRESTAÇÕES DO MEU FINANCIAMENTO. A COHAB-MG O RENEGOCIA?

Sim. A COHAB-MG refinancia o débito em atraso, promovendo uma Confissão de Dívida e o seu parcelamento. É necessária, porém, a apresentação de documentação, como comprovação de renda mínima.

COM QUANTAS PRESTAÇÕES ATRASADAS EU CORRO O RISCO DE SER ACIONADO NA JUSTIÇA?

Após a terceira prestação em atraso.

A COHAB-MG PERMITE QUE EU SUSPENDA, POR DETERMINADO PERÍODO, O PAGAMENTO DAS MINHAS PRESTAÇÕES QUANDO ESTIVER DESEMPREGADO?

Infelizmente, a COHAB-MG não tem como isentá-lo do pagamento das prestações. O que pode ser feito é a análise de um pedido de parcelamento do débito.

ESTOU COM ALGUMAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. COMO POSSO REGULARIZAR A SITUAÇÃO?

O débito poderá ser parcelado, renegociado ou incorporado, ou pode ser feita, ainda, a Confissão de Dívida, mediante solicitação apresentada na sede da COHAB-MG, em Belo Horizonte e em todos os escritórios regionais. A solicitação pode ser feita também pelos telefones (31) 3299.8503/8505/8515/8687 ou pelo e-mail gca@cohab.mg.br. Os carnês de prestações normais da COHAB-MG têm validade de 30 dias e os de acordo de parcelamento têm validade de 10 dias.

ONDE POSSO PAGAR AS PRESTAÇÕES DA COHAB-MG?

Nas agências dos Bancos Itaú, Bradesco, Caixa Econômica, nos Correios e Coisas Mil.

POR QUE OS MEUS VIZINHOS PAGAM PRESTAÇÕES BEM MENORES QUE

AS MINHAS?

Apesar dos imóveis serem iguais, os contratos são diferenciados pela categoria profissional, idade do mutuário, incorporações ou renegociações de débitos, data da assinatura do contrato e prazo do financiamento. Isso resulta em prestações de valores diferentes.

POSSO UTILIZAR MEU FGTS PARA PAGAR AS PRESTAÇÕES EM ATRASO?

Não. O uso do FGTS é facultado apenas para a quitação de prestações que irão vencer. Isso, no caso de pagamento do saldo devedor ou amortização em até 80% do valor das prestações. Mesmo assim, a conta do FGTS para esse fim tem que ser do próprio mutuário ou do cônjuge, quando ele for casado no regime de comunhão de bens.

A COHAB-MG ESTÁ DANDO A QUITAÇÃO DOS IMÓVEIS? ESTÁ PERDOANDO A DÍVIDA?

Por enquanto, não. A Lei 10.150/2000 proporciona aos mutuários com contratos assinados até 31 de dezembro de 1987, com cobertura do FCVS, a possibilidade de quitação de 100% de seu saldo devedor vincendo. Mas é importante ressaltar que, no momento, a COHAB está preparando a habilitação de créditos perante a Caixa Econômica Federal (CEF), visando atender às exigências estabelecidas pela Lei. Isso requer análise detalhada de documentação da COHAB-MG pela CEF e outras esferas do Governo Federal. Quando toda essa documentação estiver aprovada e for iniciado o processo de quitação, a COHAB-MG vai comunicar ao mutuário. Mas, desde

já, é essencial destacar que, quando vier a ocorrer a quitação, ela será efetuada apenas para as parcelas do financiamento que ainda estão por vencer.

TENHO VÁRIAS PRESTAÇÕES EM ATRASO. POSSO PERDER O MEU IMÓVEL?

Sim. O mutuário inadimplente está sujeito à Ação de Reintegração de Posse e conseqüente despejo por falta de pagamento.

SE EU TRANSFERIR A CASA PARA O MEU NOME, A PRESTAÇÃO VAI AUMENTAR MUITO?

Existem dois tipos de transferência, que dependem da data de assinatura do contrato:

a) Transferência por Sub-Rogação: são mantidas as bases do contrato anterior como prazo, taxa de juros e outros encargos. Nesse caso, a prestação sofre uma variação em até 20%.

b) Transferência por Refinanciamento de Saldo: é feito um novo contrato com o prazo restante do contrato anterior e a prestação vai ser calculada de acordo com o valor do saldo devedor na época da transferência e outros itens, como idade.

SE EU TRANSFERIR A CASA PARA O MEU NOME, VOU PAGAR A CASA TODA DE NOVO?

Não. A partir do momento em que se faz a transferência, assume-se o pagamento do saldo devedor atual. O que já foi pago foi amortizado do saldo devedor.

O QUE EU PAGO PARA TRANSFERIR O IMÓVEL PARA O MEU NOME?

A Taxa de Transferência é calculada a partir do valor de tabela da região do imóvel em UPFs (Unidade Padrão Fiscal), e mais 1% do saldo devedor no momento da transferência. Esse valor poderá ser dividido em até duas vezes, devendo a primeira parcela ser paga após análise da documentação e a segunda, na época da assinatura do novo contrato.

POR QUE EU VENHO PAGANDO AS PRESTAÇÕES DURANTE TANTOS ANOS E MEU SALDO DEVEDOR AINDA ESTÁ TÃO ALTO?

Essa situação ocorre nos contratos de financiamento com base na equivalência salarial, pela qual as prestações sofrem aumento anual (data-base da categoria profissional do mutuário), e o saldo devedor tem um reajuste mensal, de acordo com o índice de correção estipulado no contrato (prestação baixa = saldo devedor maior; prestação alta = saldo devedor menor). Esses contratos, geralmente, têm a cobertura do FCVS – Fundo de Compensação de Variação Salarial. Ou seja, quando o imóvel é quitado por término de prazo, o saldo residual é pago pelo mesmo e não pelo mutuário.

POSSO MULTIPLICAR O VALOR DAS PRESTAÇÕES ATUAIS PELO TEMPO QUE FALTA, PARA EU SABER O VALOR DO MEU SALDO DEVEDOR?

Não. O valor do saldo devedor é o resultado da evolução do financiamento desde o início do contrato. Ele é alterado mensalmente em função dos juros, amortizações e reajustes.

POR QUE O VALOR DE AVALIAÇÃO, NO MERCADO, DA MINHA CASA PODE SER

INFERIOR AO QUE JÁ PAGUEI OU AO MEU SALDO DEVEDOR?

O valor do saldo devedor é calculado em cima do valor do financiamento e não em valor de mercado, que é flutuante. São duas relações comerciais diferentes.

APOSENTEI-ME POR TEMPO DE SERVIÇO. O SEGURO QUITA MEU IMÓVEL?

Não. A aposentadoria por tempo de serviço ou por idade não dá direito ao Seguro. O imóvel só será quitado pela Seguradora por ocasião da aposentadoria por invalidez ou morte, desde que a doença tenha sido adquirida após a assinatura do contrato.

EXISTE ALGUMA TAXA A SER PAGA PELA ESCRITURA?

Sim. A COHAB-MG cobra uma taxa de R$ 16,00 referente à recuperação de despesas e eventuais reconhecimento de firma da Diretoria e da Gerência da Caixa Econômica Federal.

Para fornecimento de 2ª via da escritura e da Carta e Liberação de Hipoteca, serão cobradas uma taxa de R$100,00 e outra de R$15,00, respectivamente.

QUAIS OS PROCEDIMENTOS PARA QUE EU CONSIGA A ESCRITURA DE MEU IMÓVEL?

Inicialmente, devem ser enviados os documentos básicos solicitados pelo setor responsável da COHAB-MG (GFI), a saber:

- Xerox do contrato original.
- Xerox das cinco últimas prestações quitadas.

· Cópia simples do RG e CPF do mutuário (e do cônjuge, se casado).
· Cópia da certidão de registro civil atualizada.

Alguns documentos variam de acordo com a forma como foi quitado o imóvel. Depois de concluído o procedimento administrativo, confirmada a quitação e obtida a Carta de Liberação de Hipoteca, o processo é enviado ao setor de escrituras da COHAB-MG para conferência da documentação e emissão da escritura definitiva.

QUANTO TEMPO É NECESSÁRIO PARA MINHA ESCRITURA FICAR PRONTA?

A agilidade no prazo de atendimento dependerá da forma de quitação do financiamento: se por término de prazo, sinistro por morte ou invalidez ou se por liquidação antecipada.

O prazo depende também de que os documentos solicitados estejam corretos e completos. Nos casos de sinistro por morte, o tempo de conclusão do processo de elaboração de escritura geralmente é maior, pois dependerá da abertura do processo de inventário pelos herdeiros do mutuário e da entrega do formal de partilha com toda a documentação exigida dos mesmos.

POR QUE É NECESSÁRIA A CERTIDÃO DE ESTADO CIVIL (NASCIMENTO OU CASAMENTO) ATUALIZADA?

Essa exigência é para segurança do próprio mutuário e da COHAB-MG.

A elaboração da escritura precisa da certidão atualizada para evitar que seja emitida indevidamente.

São inúmeros os casos em que o imóvel, por ordem judicial, não pode ser transferido

ao mutuário. Por exemplo: no caso de separação judicial, a escritura pode ser emitida apenas para um dos cônjuges ou para os filhos do casal. Além disso, o cartório exige que a qualificação do mutuário esteja correta. É necessário que o mutuário confirme o seu real estado civil: se solteiro, casado ou divorciado.

TENHO PROCURAÇÃO PÚBLICA QUE ME DÁ PODERES PARA TRANSFERIR O IMÓVEL EM MEU NOME. A ESCRITURA JÁ SAIRÁ EM MEU NOME?

Não. A procuração apenas dá poderes para que o procurador represente o mutuário promitente-comprador e possa receber e assinar a escritura.

Isso não significa que a escritura do imóvel sairá diretamente em nome do procurador. Ele pode fazer a transferência somente após o 1º registro da escritura em nome do mutuário original.

Obs.: para evitar tal situação, deve-se formalizar junto à COHAB-MG, antes da quitação, a transferência por meio de cessão de direitos.

ENTÃO, EM QUAL HIPÓTESE O PROCURADOR PODE TIRAR A ESCRITURA EM SEU PRÓPRIO NOME?

Somente em caso de Alvará Judicial que autorize esse procedimento.

DEPOIS QUE EU RECEBER A ESCRITURA, QUAL PROCEDIMENTO DEVO TOMAR?

Após a entrega da escritura, é necessário que se faça o seu registro no cartório competente, pois "só é dono quem registra".

Não ocorrendo o registro e caso aconteça alguma alteração no estado

civil ou óbito do promitente-comprador, será necessária a elaboração de nova escritura. Neste caso, será cobrada taxa de 2ª via e serão solicitados novos documentos. Mais informações sobre Escrituras pelos telefones (31) 3299-8512 / 3299-8550 ou pelo Fale Conosco do site www.cohab.mg.gov.br.

QUEM PODE ADQUIRIR IMÓVEL DA COHAB-MG?

Para se habilitar a ser nosso parceiro, você tem que ficar atento às condições definidas em nossos programas de construção de moradias e combate ao déficit habitacional. No caso do Lares Geraes – Habitação Popular, você tem que ganhar até três salários mínimos, público-alvo das ações da Companhia. Além disso, é preciso que você:

- não tenha restrição cadastral;
- tenha renda compatível com o valor do imóvel, no caso de financiamento;
- esteja devidamente cadastrado na sua prefeitura;
- não seja promitente-comprador ou proprietário de imóvel residencial em qualquer parte do país;
- não ultrapasse a soma de 80 anos e seis meses ao adicionar sua idade com o prazo do financiamento.

QUAIS TIPOS DE IMÓVEIS ESTÃO À VENDA?

Casas, apartamentos, lotes urbanizados, áreas remanescentes e lojas comerciais.

EM QUAIS MUNICÍPIOS A COHAB-MG TEM IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA

COMERCIALIZAR?

Você poderá consultar a COHAB-MG pelos telefones (31) 3299-8687 / 8569 / 8508 / 8625 / 8657 / 8673, ou pelo fax (31) 3299-8524, ou ainda pelo seguinte endereço eletrônico: comercializacao@cohab.mg.gov.br.

COMO FAÇO PARA SER MUTUÁRIO COHAB-MG?

No caso de imóvel novo, você tem que ficar atento se a prefeitura municipal de sua cidade está participando de programas habitacionais da COHAB-MG. Faça sua inscrição junto aos órgãos dessa prefeitura e aguarde ser atendido após análise de suas informações cadastrais.

COMO DEVO PROCEDER PARA SABER AS MEDIDAS OFICIAIS DO MEU LOTE, DA MINHA CASA OU PROJETO E OBTER AS PLANTAS DA MINHA MORADIA E DO MEU CONJUNTO HABITACIONAL?

Entre em contato com a Gerência de Patrimônio Imobiliário pelos telefones (31) 3299-8630, 3299-8631 e 3299-8647. Detalhe o seu problema e iremos atendê-lo com a maior brevidade possível. Informe número do contrato, endereço, nome do mutuário e nome do Conjunto Habitacional.

CONCLUSÃO

O Governo do Estado e a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG se sentem orgulhosos e felizes de estar, nesse momento, estabelecendo uma parceria com VOCÊ e a sua FAMÍLIA no combate pela redução do déficit habitacional. Temos nos esforçado para que a cada dia outras pessoas também tenham, como você e seus entes queridos, uma moradia digna e capaz de lhes dar condições para criarem seus filhos num ambiente em que valores como trabalho, respeito, brio, coragem, serenidade, amor, afeição, lealdade e solidariedade se transformem em atitudes e sentimentos cotidianos de crescimento pessoal e humano.

CONTATOS

Em caso de dúvidas e esclarecimentos, entre em contato com a COHAB-MG nos telefones abaixo. Será uma satisfação atendê-lo.

Atendimento geral na COHAB-MG	**(31) 3299-8500**
Atendimento ao mutuário	**(31) 3299-8687/8569/8508/ 8625/8657/8673**
Transferência de imóvel	**(31) 3299-8541**
Quitação de imóvel, saldo devedor	**(31) 3299-8508**
Seguro	**(31) 3299-8507**
Solicitação de escrituras	**(31) 3299-8512**
Reajuste de prestação	**(31) 3299-8511**
Prestação em atraso	**(31) 3299-8503**

ESCRITÓRIOS REGIONAIS DA COHAB-MG

CIDADE	TELEFONE
ARAXÁ	(034) 3662-1949
BARBACENA	(032) 3331-0669
BARROSO	(032) 3351-1936
CONS. LAFAIETE	(031) 3761-5500
DIVINOPÓLIS	(037) 3221-0668
FRONTEIRA	(032) 3428-2477/9937-1930
GOV. VALADARES	(033) 3275-2828
ITAJUBÁ	(035) 3622-0504
JUIZ DE FORA	(032) 3216-6308
LAVRAS	(035) 3841-1610
MONTES CLAROS	(038) 3221-9234
PATOS DE MINAS	(034) 3823-9050
POÇOS DE CALDAS	(035) 3722-3776
PONTE NOVA	(031) 3817-3518
SANTA LUZIA/PALMITAL	(031) 3635-6945
SANTA LUZIA/CRISTINA	(031) 3637-2922
S. SEBASTIÃO DO PARAÍSO	(035) 3531-6169
SETE LAGOAS	(031) 3774-8556
UBERABA	(034) 3338-9100
UBERLÂNDIA	(034) 3238-8413/3238-0762
VARGINHA	(035) 3221-4989
VESPASIANO	(031) 3621-4666
VESPASIANO/MORRO ALTO	(031) 3621-7085